

(Rif. Deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 10 del 31.03.2025)

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE AD USO MAGAZZINO LABORATORIO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'IPAB OPERE RIUNITE BUON PASTORE POSTA AL PIANO TERRA DI FABBRICATO IN VENEZIA, SAN POLO 2122, ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA, FOGLIO 13, PARTICELLA 1362 sub 26, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C2, CLASSE 8 RENDITA: EURO 270,98 SUPERFICIE COMMERCIALE 65 Mq

Responsabile unico del procedimento: Dott. GIOCONDO LEONARDI

Tipo di procedura: procedimento ad evidenza pubblica ai sensi del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.

Criterio di aggiudicazione: offerta più alta rispetto al canone di locazione posto a base di gara.

Finalità del bando: locazione di immobile di proprietà dell'IPAB Opere Riunate Buon Pastore con a carico dell'assegnatario la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ubicazione dell'immobile oggetto della locazione: Venezia, San Polo 2122.

Caratteristiche dell'immobile: l'immobile è un magazzino laboratorio con doppio accesso dal sottoportico e dalla corte interna al civico 2122.

L'immobile dispone anche di un accesso acqueo condominiale dalla corte e sottoportico comuni.

Lo spazio oggetto di locazione è meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente avviso.

L'unità immobiliare oggetto di locazione risulta sottoposta a vincolo culturale ai sensi del D.lgs. 42/04 e s.m.i. "Codice per i Beni Culturali ed il Paesaggio" e del Decreto n. 002042 del 17.11.1997 del MIBACT.

Descrizione architettonica: il complesso edilizio entro il quale è situato il magazzino consta di unità edilizia di base residenziale ottocentesca risultante dalla fusione di due o più lotti, edificati in epoca pre - ottocentesca totalmente od in parte, o comunque da processi di trasformazione avvenuti nell'Ottocento, che hanno prodotto una ricomposizione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi pre - ottocenteschi dei manufatti edilizi preesistenti.

Descrizione impiantistica: l'immobile presenta i seguenti impianti:

- Impianto elettrico, tensione 380 V.

Descrizione urbanistica ed edilizia: lo strumento Urbanistico vigente (Piano di assetto del Territorio come derivato dalla V.P.R.G. per la città antica) classifica l'intero complesso immobiliare a: Unità edilizia speciale pre-ottocentesca di ristrutturazione (tipo Or).

Durata del contratto di locazione: anni 6 (sei), rinnovabile per uguale periodo, senza ulteriore possibilità di proroga dopo il primo rinnovo.

Canone di locazione a base di gara: € 14.400,00 annui (euroquattordicimilaquattrocento/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate. Il canone offerto in sede di gara sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 100% della variazione annua assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT.

Visione ed estrazione di copie degli atti di gara: sito internet www.buonpastore.org e presso la sede dell'IPAB Opere Riunate Buon Pastore, in Venezia, San Polo 2123.

Sopralluogo: l'eventuale richiesta di effettuazione del sopralluogo ai locali oggetto del presente avviso dovrà pervenire a mezzo pec all'indirizzo opereriunitebuonpastore@pec.it entro e non oltre il 07.05.2025.

Termine di ricezione delle offerte: ore 12:00 del 14.05.2025. Le offerte dovranno essere redatte e recapitate secondo le modalità specificate nel presente avviso.

Data di apertura dei plichi e di esame delle offerte: il giorno di apertura dei plichi e di esame delle offerte sarà comunicato successivamente con avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'ente almeno 5 giorni prima. L'apertura avverrà in seduta pubblica presso la sede dell'IPAB.

Cauzione provvisoria: cauzione provvisoria pari al 10% del canone di locazione annuo a base di gara.

Spese di stipula: a carico dell'assegnatario.

ART. 1

OGGETTO DELLA GARA

1. In esecuzione della deliberazione del Consiglio di amministrazione dell'IPAB n. 10 del 31.03.2025 è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione di un fabbricato posto al piano terra inserito in un complesso immobiliare di proprietà dell'IPAB Opere Riunate Buon Pastore con a carico dell'assegnatario la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

2. Il fabbricato concesso in locazione è composto dall'unità immobiliare - meglio identificata nell'allegata planimetria catastale - di proprietà dell'IPAB Opere Riunate Buon Pastore con civico in sestiere San Polo 2122, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, disposta al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq 65:

Foglio 13, Particella 1362 sub 26 Zona censuaria 001 Categoria C2, Classe 8 Rendita: Euro 270,98

Il tutto di proprietà delle Opere Riunate Buon Pastore.

3. È possibile richiedere l'effettuazione di un sopralluogo ai locali oggetto del presente Avviso. L'eventuale richiesta dovrà pervenire a mezzo pec all'indirizzo opereriunitebuonpastore@pec.it entro e non oltre il 07.05.2025.

Si allegano visura e planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente asta (Allegato n. 1).

ART. 2

DURATA, CANONE E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

1. Il contratto di locazione sarà sottoscritto entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione di definitiva aggiudicazione dell'asta.

2. Il contratto, stipulato secondo lo schema allegato al presente Avviso (Allegato n. 2) e redatto per quanto applicabile ai sensi e per gli effetti della L. 392/1978 e s.m.i., avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile per uguale periodo, secondo la disciplina della predetta L. 392/1978 e s.m.i.

3. Alla prima scadenza contrattuale di 6 (sei) anni, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione, dandone comunicazione almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo pec ovvero a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. 392/78 e s.m.i., con preavviso di almeno mesi sei, da formularsi a mezzo PEC ovvero mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

4. È esclusa la possibilità di ulteriori rinnovi taciti oltre il primo, in considerazione della natura pubblica dell'ente proprietario e dell'obbligo di affidamento dei contratti secondo procedure di evidenza pubblica.

5. Il canone di locazione a base di gara è fissato in € **14.400,00 annui (euroquattordicimilaquattrocento/00)** da corrisondersi in rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato all'IPAB, salvo diversa disposizione.

6. Il ritardo nel versamento del canone, a qualsiasi titolo, farà maturare gli interessi al tasso legale maggiorato di 3 punti a favore dell'IPAB a decorrere dalla data di scadenza per il pagamento del canone.

7. L'assegnatario Conduttore non avrà diritto alcuno a rimborso e/o a riduzione del canone di locazione in relazione a opere di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile e degli impianti che andrà a eseguire in pendenza del contratto di locazione, nonché per l'adeguamento e la messa a norma degli ambienti locati e degli impianti tecnologici.

8. A decorrere dal secondo anno di locazione il canone annuo verrà aggiornato automaticamente, senza che vi sia esplicita richiesta del Locatore, nella misura pari al 100% della variazione annua assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, rilevata con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale.

Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascuna annualità contrattuale, anche se la richiesta di pagamento dovesse essere formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

9. Sono a carico del Conduttore tutte le spese di stipulazione del contratto, ivi comprese le imposte e le tasse, nonché quelle per sue eventuali rinnovazioni. La registrazione sarà effettuata dal Locatore e le spese di registrazione saranno ripartite giusta metà, ai sensi delle norme vigenti, tra il Locatore che provvederà alle formalità relative e il Conduttore che si obbliga a rimborsare la sua quota al Locatore entro 5 giorni dalla richiesta.

10. Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da cose e persone.

11. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 3

PROCEDURA DI GARA

1. L'asta si terrà mediante procedura di pubblica evidenza e l'assegnazione della locazione sarà effettuata con il criterio delle offerte segrete in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base d'asta di cui all'art. 73 comma 1 lettera c del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.

ART. 4

CONDIZIONI E OBBLIGHI DELL'ASSEGNETARIO DELLA LOCAZIONE

1. L'unità immobiliare oggetto della locazione e gli impianti di qualsiasi genere presenti nella stessa saranno consegnati all'assegnatario dell'asta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si

trovano, con pertinenze, coerenze, servitù attive e passive e diritti di qualsiasi sorta. Pertanto non si darà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione dei beni o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere i beni come conosciuti e accettati espressamente nella loro interezza.

2. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. L'assegnatario Conduttore, a propria cura e spese, dovrà farsi carico e provvedere sia all'ordinaria, sia alla straordinaria manutenzione dell'immobile e degli impianti compreso quanto previsto dall'art. 1610 del C.C., il tutto senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'IPAB e con l'obbligo di sottoporre previamente gli interventi straordinari all'approvazione dell'IPAB.

3. Il Conduttore rinuncia di ogni diritto sui lavori eseguiti per miglioramento o addizioni, in deroga a quanto previsto agli articoli 1592 co. 1 e 1593 del codice civile.

4. Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso e per ogni titolo di legge, inclusa la responsabilità da relazione custodiale ai sensi dell'art. 2051 del codice civile.

5. Il Conduttore esonera espressamente l'IPAB da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e/o cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche l'IPAB. A tale scopo il Conduttore si impegna a stipulare:

a) in nome e per conto del proprietario e ad esso vincolata, polizza assicurativa "All Risks" per tutti i danni che possano derivare in qualche modo all'immobile come, ad esempio, a titolo non esaustivo: incendio, azione del fulmine, esplosione, scoppio, scoppio del gas e degli apparecchi a vapore e rottura degli impianti, guasti, fumo e vapori, atti vandalici, ecc.;

b) polizza a copertura della responsabilità civile verso terzi nell'esercizio dell'attività e nella conduzione dell'immobile, incluso il Locatore, i suoi dipendenti e/o consulenti, i clienti e il personale del Conduttore, anche in fase di esecuzione dei lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti.

La suddetta polizza dovrà tenere indenne l'IPAB da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, compresi quelli derivanti da errori di progettazione.

6. È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'IPAB e, in caso di autorizzazione, la stessa è effettuata a cura e spese del Conduttore. In caso di trapassi e/o cessioni di attività tra privati e tra privati e società e tra società successivamente all'aggiudicazione del presente bando, il Conduttore dovrà prontamente informare la proprietà di tale evenienza.

7. È vietato al Conduttore, senza il consenso espresso del Locatore, di sublocare gli ambienti locati, darli in comodato o a qualsiasi altro titolo a terzi, neppure parzialmente e gratuitamente, ovvero cedere il contratto di locazione.

ART. 5

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a presentare offerte le persone fisiche, le società cooperative, le imprese singole e i raggruppamenti delle stesse e i consorzi ai sensi degli artt. 65 e 68 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. aventi i seguenti requisiti:

- a) iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura;
- b) non aver subito sentenze di condanna ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale;
- c) non trovarsi nelle condizioni anche temporanee di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- d) regolarità contributiva (DURC);
- e) non avere in corso procedimenti di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o altri di tali stati.

Ai sensi dell'art. 68 comma 14 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. è consentito ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora non sussistano i presupposti di cui all'articolo 95, comma 1, lettera d) salvo che l'operatore economico non dimostri che le circostanze rilevate non hanno influito sulla gara, né potranno incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali. Non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino tra di loro in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile indipendentemente dalla forma giuridica rivestita da ciascuna impresa e in qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale. I concorrenti che si trovano in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile devono dichiarare di avere formulato autonomamente l'offerta, indicando l'offerente con cui sussiste tale situazione e corredando tale dichiarazione con i documenti (inseriti in separata busta chiusa nella Busta "A – Documentazione" di cui all'art. 10 del presente Avviso) utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta.

I requisiti richiesti debbono essere posseduti al momento della presentazione dell'offerta a pena di esclusione dalla gara. Sarà pure causa di esclusione la mancata apposizione della firma sull'offerta.

ART. 6

PRESENTAZIONE ISTANZE DI PARTECIPAZIONE

Per prendere parte alla gara gli interessati dovranno far pervenire a pena di esclusione e tassativamente **entro le ore 12:00 del 14.05.2025 un plico unico contenente:**

- domanda di partecipazione corredata dalla fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- offerta economica redatta in bollo.

Il plico unico, contenente la documentazione (Busta A) e l'offerta (Busta B), pena l'esclusione dalla gara stessa, dovrà essere chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e pervenire a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale presso la sede dell'IPAB Opere Riunate Buon Pastore, San Polo 2123 - 30125 Venezia, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata.

È ammessa, altresì, la consegna a mano, con consegna presso la sede dell'IPAB, all'ufficio protocollo dal lunedì al venerdì, tra le ore 10:00 e le ore 12:00, che rilascerà ricevuta di avvenuta presentazione. La consegna del plico entro il termine di scadenza suddetto rimane ad esclusivo rischio del mittente. **N.B. Non fa fede il timbro postale di avvenuta spedizione, il plico deve pervenire alla sede dell'IPAB entro e non oltre data e ora di scadenza indicate.**

Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, l'oggetto della gara: "Concessione in locazione porzioni di immobile in Venezia, San Polo 2122 - sub 26" e la dicitura "Non aprire". Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza.

Il plico unico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente, l'oggetto della gara come sopra indicato e la dicitura, rispettivamente, «A – Documentazione» e «B – Offerta».

La **Busta «A – Documentazione»** dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) domanda di partecipazione all'asta in lingua italiana in carta semplice, utilizzando il modello Allegato n. 3, siglata in ogni pagina, datata e sottoscritta dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta economica, comprensiva della dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 20 dicembre 2000 n. 445, avente, a pena di esclusione, il seguente contenuto:

- a) indicazione del soggetto che dovrà diventare titolare del contratto di locazione commerciale oggetto dell'asta.

In particolare:

- per le persone fisiche e i titolari di impresa individuale: indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale del sottoscrittore del contratto di locazione;
- per le società o altri enti iscritti nel Registro delle Imprese: indicazione di denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e dei soci accomandatari per le società in accomandita semplice, generalità del sottoscrittore del contratto di locazione rappresentante legale e degli altri eventuali legali rappresentanti;
- per le società semplici, società cooperative e soggetti non iscritti nel Registro delle imprese: indicazione di denominazione o ragione sociale, sede legale, dati fiscali, generalità del sottoscrittore rappresentante e degli altri eventuali legali rappresentanti;
- in caso di offerta in nome e per conto di terzi è necessaria l'indicazione dei dati relativi al sottoscrittore dell'istanza di partecipazione e dell'offerta, dei dati relativi al soggetto sul quale ricadranno gli effetti dell'aggiudicazione, nonché richiamo dell'atto notarile di conferimento della procura speciale, da allegare a pena d'esclusione;

b) attestazione che il sottoscrittore si trova nel pieno e libero godimento dei diritti civili e politici;

c) attestazione, resa dal soggetto interessato se persona fisica o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, che non è pendente nei propri confronti nessun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/56 e s.m.i. e non sussiste alcuna delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.;

d) attestazione, resa dal soggetto interessato se persona fisica o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi commessi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per i reati di

partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio. Tutti gli eventuali provvedimenti penali comunque pronunciati nei propri confronti ed i procedimenti in corso vanno dichiarati dal concorrente;

e) attestazione, per le persone giuridiche, che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. 231/2001 e s.m.i. o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

f) attestazione resa dal soggetto interessato, se persona fisica, o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, di non essere interdetto, inabilitato, fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di taluno di tali stati;

g) attestazione, per le imprese individuali o le società iscritte nel Registro delle Imprese che l'impresa individuale o societaria è iscritta nel Registro delle Imprese e non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

h) attestazione di non aver subito negli ultimi 5 anni procedure, anche stragiudiziali, di recupero di crediti per morosità nel pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori, o di altre somme di natura analoga (ad es. per comodato, affitto, ecc...);

2) cauzione provvisoria pari al 10% del canone di locazione annuo a base di gara. La cauzione può essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Opere Riunate Buon Pastore" o polizza fideiussoria o fidejussione bancaria "a prima richiesta", recanti rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. con validità non inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza della presentazione dell'offerta. La cauzione provvisoria copre il rischio della mancata sottoscrizione del Contratto con l'assegnatario per fatto o atto imputabile allo stesso e sarà restituita alla stipula. Agli altri partecipanti la cauzione verrà restituita dopo la stipula del Contratto con l'assegnatario;

3) dichiarazione, a pena di esclusione:

a) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nell'Avviso;

b) di impegnarsi a corrispondere il prezzo offerto in sede di gara secondo le modalità di pagamento contenute nello stesso Avviso;

- 4) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- 5) per chi agisce per procura speciale, originale o copia conforme all'originale della relativa procura. Sono ammesse offerte per procura speciale, da presentare, a pena di esclusione, in originale o copia autentica, purché sia stata conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata; non sono validi i mandati di procura generale.

La **Busta «B – Offerta»** dovrà contenere:

1) l'offerta economica, che dovrà essere **redatta in bollo**, in lingua italiana, utilizzando il modello Allegato n. 4, sottoscritta dallo stesso soggetto che presenta la domanda di partecipazione e dovrà specificare, a pena di esclusione:

- a) l'indicazione, oltre che in cifre anche in lettere, del prezzo offerto che corrisponderà al canone di locazione annuale oggetto del futuro contratto. Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate, indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni. In caso di discordanza tra l'importo in cifre e quello in lettere, sarà tenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'amministrazione che ha emesso il bando;
- b) la dichiarazione che l'offerta economica presentata è incondizionata, ferma, vincolante e irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 c.c., fino a 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte prevista dal presente Avviso.

Non sarà consentito il ritiro dell'offerta, che rimane comunque vincolante per chi l'ha presentata.

Si applica l'istituto del Soccorso istruttorio ex-art. 6, c.1, lett. b) L. 241/1990 e s.m.i. solamente al di fuori dei casi di esclusione tassativa, diversi da quelli indicati nel successivo art. 8.

ART. 7

SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE

La gara sarà aggiudicata con il metodo dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., da effettuarsi col metodo delle «offerte segrete», da porre a confronto con il prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo in favore del soggetto che, in possesso dei requisiti richiesti, avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello posto a base d'asta. Per prezzo più elevato si intende il canone annuale più elevato offerto dai concorrenti, il quale sarà oggetto del futuro contratto di locazione commerciale. Non sono ammesse offerte al ribasso.

L'aggiudicazione avverrà in seduta pubblica nel giorno stabilito con successivo avviso pubblico, reso noto sul sito istituzionale almeno 5 giorni prima, presso la sede dell'IPAB, in San Polo 2123 –

Venezia. Tale avviso costituisce notifica nei confronti degli offerenti, i quali non riceveranno altra comunicazione.

Possono presenziare alle sedute pubbliche i legali rappresentanti delle società o degli enti partecipanti o, in alternativa, le persone munite di specifica delega conferita dai rispettivi rappresentanti legali ovvero le persone fisiche che abbiano fatto richiesta di partecipare alla gara.

Il Responsabile del procedimento, constatata la conformità formale dei plichi rispetto a quanto stabilito dal bando, nonché l'integrità degli stessi, procederà alla verifica della documentazione presentata, all'ammissione delle domande di partecipazione idonee e alla successiva apertura delle buste contenenti le offerte economiche. Il Responsabile procederà, quindi, alla lettura delle offerte economiche, tra quelle valide pervenute, indicando, poi, tra le valide pervenute, quelle con prezzo più alto rispetto alla base d'asta. Quindi procederà alla proposta di aggiudicazione, in favore del concorrente che, in possesso dei requisiti richiesti, abbia offerto il maggior prezzo rispetto a quello a base d'asta. La gara sarà aggiudicata anche in caso di una sola offerta utile e valida, purché superiore o uguale al prezzo a base d'asta. Le offerte inferiori al prezzo a base d'asta non saranno considerate valide e saranno escluse dalla gara. Nel caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, tutti in possesso dei necessari requisiti, che risultasse essere anche l'offerta più alta, il Responsabile inviterà i concorrenti che hanno proposto il medesimo prezzo migliore a far pervenire, entro il termine stabilito nella medesima seduta pubblica, un'ulteriore offerta migliorativa da presentare con le modalità di cui all'art. 6 del presente Avviso. In caso di ulteriore parità si procederà, allo stesso modo, fino ad ottenere il prezzo più elevato.

Dell'esito della procedura di aggiudicazione sarà redatto apposito verbale, a cura del Responsabile del procedimento.

La graduatoria finale sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ipab all'Albo on line e nella sezione Amministrazione trasparente - Sottosezione Bandi di gara e contratti.

L'esito della procedura di aggiudicazione avrà effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, mentre per l'IPAB "Opere Riunite Buon Pastore" gli obblighi sono subordinati all'espletamento della procedura prevista e alla positiva verifica dei requisiti necessari alla stipula contrattuale.

In caso di gara andata deserta, l'IPAB potrà procedere direttamente all'assegnazione in locazione dell'immobile attraverso trattativa privata.

L'IPAB si riserva comunque la facoltà di sospendere o revocare, prima dell'aggiudicazione definitiva, la procedura e/o di non procedere alla locazione, a suo insindacabile giudizio, senza che possa esser avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti.

L'IPAB si riserva, altresì, di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per sopraggiunte ragioni d'interesse pubblico. In tal caso, con la partecipazione alla gara, l'assegnatario rinuncia ad ogni forma di ristoro e indennizzo economico.

Inadempimenti dell'aggiudicatario

Qualora per qualsiasi motivo, anche per caso fortuito o di forza maggiore, l'assegnatario non provveda al versamento degli importi fissati ovvero non si presenti alla stipula del contratto di locazione o si rifiuti di sottoscriverlo entro il termine essenziale fissato nel presente avviso, ovvero abbia reso dichiarazioni false o inesatte tali da invalidare l'aggiudicazione, l'assegnatario decadrà dall'assegnazione e l'IPAB avrà il diritto di incamerare a titolo di risarcimento un importo pari alla cauzione prestata, fatto salvo il maggior danno, senza che l'inadempiente decaduto possa avanzare reclami o pretendere alcunché al riguardo.

L'assegnatario che rinunci all'assegnazione in locazione delle porzioni dell'unità immobiliare sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso, subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima, fino ad esaurimento.

Per quanto non previsto si renderanno applicabili le disposizioni di cui agli art. 76 e ss. del R.D. 827/1924 e s.m.i.

ART. 8

CAUSE TASSATIVE DI ESCLUSIONE

1. Sono cause insanabili di esclusione dalla gara:

- a) la mancanza della quantificazione e/o sottoscrizione dell'offerta economica;
- b) la mancanza della cauzione provvisoria;
- c) la mancanza della procura speciale, ove necessaria.

ART. 9

STIPULA DEL CONTRATTO E GARANZIE

- 1. Il contratto di locazione sarà sottoscritto entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione efficace.
- 2. A garanzia delle obbligazioni assunte alla stipula del contratto di locazione, il Conduttore presta a favore del Locatore garanzia fideiussoria pari a 6 (sei) mensilità del canone di locazione, eseguibile

a prima richiesta, emessa da primario istituto bancario e/o assicurativo, con rinuncia all'escussione del credito principale e di ogni eccezione ai sensi degli articoli 1944 e 1945 del codice civile e con divieto per il fideiussore di opporre eccezioni a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto. La fideiussione avrà durata pari a quella del contratto (sei anni), decorrendo dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata del medesimo.

3. In caso di rinnovazione tacita del contratto il Conduttore è obbligato a far pervenire al Locatore, entro il perentorio termine di tre mesi antecedenti la scadenza del contratto di locazione, una nuova fideiussione, che presenti le medesime caratteristiche della precedente.

4. Per patto espresso ed essenziale il Conduttore esonera l'IPAB da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e/o cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche l'IPAB. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

5. A tale scopo il Conduttore si impegna a stipulare e a mantenere vigente ed efficace per l'intera durata della Locazione:

- a) polizza assicurativa "All Risks" in nome e per conto del proprietario e ad esso vincolata, con espressa rinuncia al diritto di rivalsa verso il Locatore derivante dall'art. 1916 del C.C. per tutti i danni che possano derivare in qualche modo all'immobile come ad esempio, a titolo non esaustivo: incendio, azione del fulmine, esplosione, scoppio, scoppio del gas e degli apparecchi a vapore e rottura degli impianti, guasti, fumo e vapori, atti vandalici, implosione, autocombustione, ecc., anche se provocati da colpa grave del Conduttore, ovvero da colpa grave dei dipendenti del Conduttore, a garanzia del valore di ricostruzione a nuovo di porzione di fabbricato e dei beni custoditi, prevedendo un valore di ricostruzione a nuovo delle porzioni di fabbricato e degli impianti di € 100.000,00 (eurocentomila/00);
- b) polizza assicurativa stipulata con primaria compagnia a copertura della Responsabilità civile verso terzi nell'esercizio dell'attività e nella conduzione dell'immobile, incluso il Locatore, i suoi dipendenti e/o consulenti, i clienti e il personale del Conduttore, anche in fase di esecuzione dei lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti, con un massimale minimo di € 1.000.000,00 (eurounmilione/00) senza franchigia per i danni alle persone a copertura in caso di morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose e animali, in conseguenza di fatti verificatisi in relazione all'esercizio dell'attività e nella conduzione dell'immobile. La polizza include, altresì,

i sinistri che dipendono direttamente dall'uso improprio dell'immobile e sue suppellettili e impianti.

Copia di dette polizze dovranno essere consegnate al Locatore alla data di sottoscrizione del contratto di locazione e rimanere vigenti per l'intera durata della locazione.

6. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 10

ULTERIORI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

1. Il Conduttore dovrà:

- a) mantenere l'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, facendosi carico degli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione dello stesso;
- b) consentire agli incaricati dell'IPAB, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;
- c) farsi carico degli oneri accessori e, in particolare, di quelli riguardanti i servizi d'energia elettrica, acqua, gas, connettività Internet e telefonia, della tassa sui rifiuti solidi urbani e dell'IMU, degli oneri condominiali e di ogni altra eventuale tassa presente e futura gravante sulla proprietà dell'immobile.

ART. 11

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

- 1. Il Responsabile del procedimento è il dott. Giocondo Leonardi, Direttore dell'IPAB.
- 2. Eventuali richieste di informazioni possono essere presentate all'IPAB a mezzo PEC opereriunitebuonpastore@pec.it
- 3. Il presente Avviso e i relativi allegati sono reperibili presso gli uffici dell'IPAB e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: www.buonpastore.org nella sezione Albo on line <https://one69.robbyone.net/7> e nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Bandi di gara e contratti".
- 4. Le comunicazioni nei confronti dei partecipanti alla gara avverranno agli indirizzi indicati nella domanda di partecipazione.

ART. 12

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità

connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Il trattamento dei dati personali sarà effettuato con strumenti manuali ed elettronici da parte del personale dell'Ente; i dati saranno comunicati ad altri enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I dati saranno conservati per 10 anni dopo la conclusione del contratto stesso. In qualunque momento si potranno esercitare i diritti ai sensi degli artt. 15-22 del citato Regolamento europeo e altresì proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali scrivendo a: urp@garanteprivacy.it

ART. 13

DOCUMENTI ALLEGATI

1. Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, i seguenti documenti:

- a) planimetria e visura catastale (Allegato n. 1);
- b) schema di contratto (Allegato n. 2);
- c) modello domanda di partecipazione (Allegato n. 3);
- d) modello offerta economica (Allegato n. 4);

ART. 14

PUBBLICITA'

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'IPAB per un periodo di 30 (trenta) giorni, oltre che presso l'albo on line del Comune di Venezia.

ART. 15

DISPOSIZIONI FINALI

1. La pubblicazione del presente avviso non costituirà alcun obbligo/impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né per questi ultimi ad avere alcun diritto o qualsivoglia controprestazione, fatta eccezione per la restituzione del deposito cauzionale.
2. Per quanto non previsto nel presente Avviso, si rinvia alle disposizioni vigenti in materia.

Il Segretario Direttore Generale
Responsabile unico del procedimento
Dott. Giocondo Leonardi

*Documento informatico sottoscritto digitalmente
Ai sensi degli artt. 20, 21 e 23 del D.Lgs 82/2005*

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **28/06/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/06/2024

Dati identificativi: Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio **13** Particella **1362** Subalterno **26**

Classamento:

Rendita: **Euro 270,98**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2^a**, Classe **8**, Consistenza **53 m²**

Indirizzo: SESTIERE SAN POLO n. 2122 Piano T

Dati di superficie: Totale: **65 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2016 Pratica n. VE0129353 in atti dal 29/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 55520.1/2016)

> Dati identificativi

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**

Foglio **13** Particella **1362** Subalterno **26**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 49/2016)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VENEZIA (L736A) (VE)**

Foglio **13** Particella **1362**

Foglio **13** Particella **1364**

Foglio **13** Particella **1365**

Foglio **13** Particella **1366**

Foglio **13** Particella **1367**

Foglio **13** Particella **1368**

> Indirizzo

SESTIERE SAN POLO n. 2122 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2016 Pratica n. VE0129353 in atti dal 29/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 55520.1/2016)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 270,98**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2^a**, Classe **8**, Consistenza **53 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal
05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione
Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736.
(n. 49/2016)

Notifica n. VE0062360/2015

> **Dati di superficie**

Totale: **65 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal
05/01/2016 Protocollo NSD n. proveniente dal comune
di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune
di Venezia L736. (n. 49/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/06/2014, prot. n. VE0139710

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. IPAB OPERE RIUNITE BUON PASTORE**
(CF 94020070275)
sede in VENEZIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti
dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia
sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia
L736. (n. 49/2016)

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Venezia

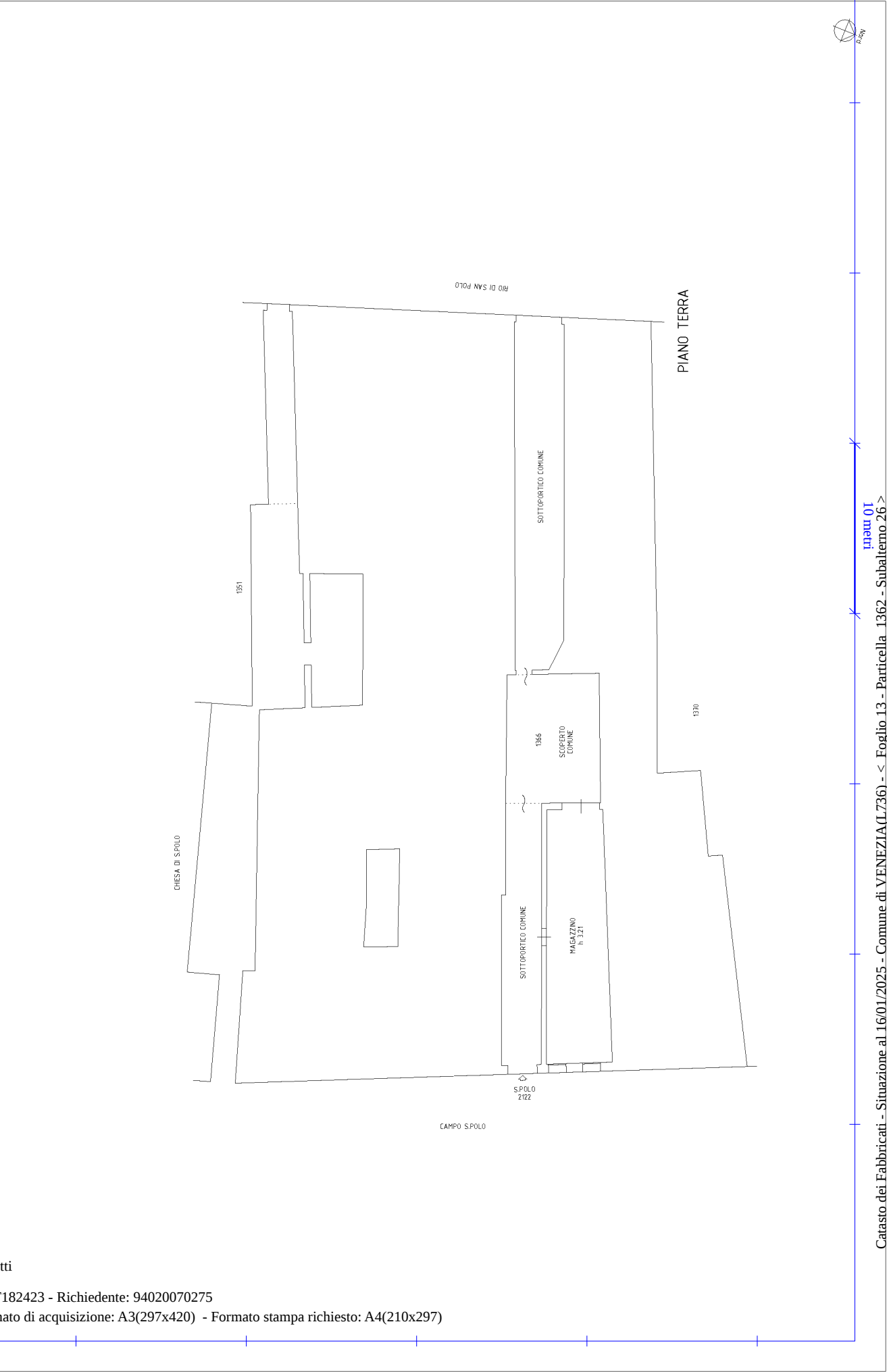
Dichiarazione protocollo n. VE0139710 del 25/06/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia
Sestiere Di San Polo

Scheda 1
Scala 1: 200

civ. 2122

Identificativi Catastali:
Sezione: VE
Foglio: 13
Particella: 1362
Subalterno: 26

Compilata da:
Marzi Paolo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Venezia
N. 1658



ALLEGATO 2

CONTRATTO DI LOCAZIONE **porzione di immobile ad uso magazzino laboratorio sito in Venezia** **San Polo 2122 (foglio 13, particella 1362, sub 26)** *(ai sensi della L.392/78 e s.m.i.)*

tra

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "OPERE RIUNITE BUON PASTORE", con sede legale in Venezia, San Polo 2123, c.f. 94020070275 in persona di xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx e domiciliato per la carica in Venezia, San Polo 2123, in forza dei poteri attribuiti dall'art. xxx del vigente Statuto dell'ente e in esecuzione della deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 43 del 20.12.2024, in proseguo denominata anche "*Locatore*",
e

xxxxxxx con sede in xxxxxx, xxxxxxxx Iscrizione Registro Imprese C.C.I.A.A. di xxxxxxxx n. xxxxxxxxxx, C.F. e P.I. xxxxxxxx indirizzo PEC: xxxxxxx in persona del dott. xxxxxx nato a xxxx il xxxxxx, quale Legale rappresentante della società in parola, in proseguo denominato anche "*Conduttore*",

PREMESSO

- **che** con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 10 del 31.03.2025 sono stati approvati gli importi a base d'asta e le modalità procedurali di locazione relativi al fabbricato a uso magazzino laboratorio di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore con civico in sestiere San Polo 2122, iscritta al catasto fabbricati del comune di Venezia, disposte al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq 65, Foglio 13 Particella 1362, Subalterno 26 con contratto di anni 6 (sei) rinnovabile per uguale periodo;

- **che** l'Avviso Pubblico è stato affisso all'Albo on line dell'IPAB con pubblicazione n. _____ e del Comune di Venezia in data _____ fissando altresì il termine di ricezione delle offerte economiche per le ore ____ di _____;

- **che** con Verbale del _____ il Responsabile Unico del Procedimento dott. _____, dopo aver constatato e fatta constatare la regolarità del procedimento, trascriveva la graduatoria finale all'esito dell'apertura delle buste e procedeva alla proposta di aggiudicazione dell'asta, sotto riserva di legge, in favore del concorrente _____ primo classificato per un'offerta di aggiudicazione di € _____ (_____/00) annui;

- **che**, sono stati svolti, con esito negativo, i controlli mirati a verificare il rispetto dei requisiti di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. da parte dell'operatore primo classificato ai fini dell'assegnazione della locazione;

- **che**, con deliberazione del Consiglio di amministrazione n. _____ del _____, preso atto dell'intervenuta conclusione delle verifiche ai sensi degli artt. 94 e seguenti del D.Lgs 36/2023 e s.m.i., come da documentazione acquisita agli atti dell'ente si procedeva alla dichiarazione di efficacia dell'aggiudicazione dell'asta al concorrente _____;

Tutto ciò premesso, parte integrante e sostanziale del presente contratto,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO.

Il Locatore concede in locazione al Conduttore il quale, senza riserva ed

eccezione alcuna, accetta il fabbricato a uso magazzino laboratorio sito in Venezia, Sestiere di San Polo con accesso dal civico n. 2122, disposta al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq 65 di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore iscritta al catasto fabbricati del comune di Venezia Foglio 13 Particella 1362, Subalterno 26.

Ad esatta identificazione di quanto concesso in locazione le parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale in allegato (All. A).

La locazione è regolata dalle pattuizioni che seguono.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE - RINNOVO - DISDETTA - RECESSO.

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dal **xxxx.2025 (xxx xxxxxxxxx)** e pertanto cesserà il **xx/xx2031(xxxx duemilatrentuno)**.

2. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione dandone comunicazione almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo pec ovvero a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. 392/78 e s.m.i., con preavviso di mesi sei, da formularsi a mezzo pec ovvero mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

2. In mancanza di comunicazione nei modi e nei termini di cui al punto che precede, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per uguale periodo (xxxxx – xxxxxxxx).

3. È esclusa la possibilità di ulteriori rinnovi taciti oltre il primo, in considerazione della natura pubblica dell'ente proprietario e dell'obbligo di affidamento dei contratti secondo procedure di evidenza pubblica.

4. Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da cose e persone.

ART. 3 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE.

1. Il canone di locazione è fissato in € xxxx annui (xxxxxxx00) da corrispondersi in rate mensili anticipate

2. Il Conduttore si obbliga a corrispondere il canone di locazione con rate mensili uguali e anticipate con valuta entro il giorno cinque del mese, mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato all'IPAB, salvo diversa disposizione.

3. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il conduttore in mora.

4. Le Parti espressamente convengono che il ritardo nel versamento del canone, a qualsiasi titolo, farà maturare gli interessi al tasso legale maggiorato di 3 punti a favore dell'IPAB a decorrere dalla data di scadenza per il pagamento del canone.

5. Il Conduttore non avrà diritto alcuno a rimborso e/o a riduzione del canone di locazione in relazione alle opere di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile e degli impianti che andrà a eseguire, nonché per l'adeguamento e la messa a norma degli ambienti locati e degli impianti tecnologici funzionali all'ottenimento delle relative autorizzazioni da parte degli enti preposti.

6. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 4 - AGGIORNAMENTO ISTAT.

1. A decorrere dal secondo anno di locazione e per gli anni successivi il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente, senza che vi sia esplicita richiesta del Locatore, nella misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – rilevata con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale.

2. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascuna annualità contrattuale, anche se la richiesta di pagamento dovesse essere formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

ART. 5 - DESTINAZIONE D'USO. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

1. L'unità immobiliare viene concessa in locazione con destinazione d'uso magazzino laboratorio.

2. È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Locatore e, in caso di autorizzazione, la stessa è effettuata a cura e spese del Conduttore.

ART. 6 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CESSIONE DEL CONTRATTO.

1. È fatto divieto al Conduttore, senza il consenso espresso del Locatore, di sublocare l'immobile, cederlo in comodato o a qualsiasi altro titolo a terzi, neppure parzialmente e gratuitamente, ovvero cedere il contratto di locazione fatta eccezione per i casi previsti per legge. In caso di trapassi e/o cessioni di attività tra privati e tra privati e società e tra società successivamente all'aggiudicazione del presente bando, il Conduttore dovrà prontamente informare per iscritto la proprietà di tale evenienza.

ART. 7 - ONERI ACCESSORI.

1. Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e le spese di gestione delle stesse, ivi comprese le utenze telefoniche e dati, connettività internet, energia elettrica, acqua e gas, nonché quelle relative alla tassa sui rifiuti solidi urbani e all'IMU, degli oneri condominiali e di ogni altra eventuale tassa presente e futura gravante sulla proprietà dell'immobile.

ART. 8 - STATO DEI LUOGHI. MANUTENZIONI, ADATTAMENTI, INNOVAZIONI, TRASFORMAZIONI, RISTRUTTURAZIONI.

1. Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, di trovarla adatta all'uso convenuto, costituendosi della medesima custode. Pertanto, egli ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso e per ogni titolo di legge, inclusa la responsabilità da relazione custodiale ai sensi dell'art. 2051 del codice civile.

2. L'unità immobiliare oggetto della locazione, e gli impianti di qualsiasi genere presenti in detti locali sono consegnati al Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con pertinenze, coerenze, servitù attive e passive e diritti di qualsiasi sorta. Pertanto, non si darà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione dei beni o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere i beni come conosciuti e accettati espressamente nella loro interezza.

3. È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'IPAB e, in caso di autorizzazione, la stessa è effettuata a cura e spese del Conduttore.

4. Il Conduttore si obbliga a:

4.1. provvedere a propria cura, rischio e oneri, compreso il pagamento di tutti gli oneri amministrativi, tecnici ed urbanistici all'esecuzione dei lavori eventualmente necessari per l'adeguamento e la messa a norma degli ambienti

locati e degli impianti tecnologici. Gli stessi potranno essere eseguiti solo dopo esplicita autorizzazione e approvazione scritta dei relativi progetti esecutivi da parte dell'IPAB, e successiva autorizzazione degli enti preposti al rilascio delle relative autorizzazioni. Entro il termine di 30 giorni dalla conclusione dei lavori il Conduttore dovrà trasmettere all'IPAB le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché copia delle relative autorizzazioni, licenze, nulla osta e/o autorizzazioni agli effetti igienico – sanitari e agibilità a qualsiasi titolo occorrenti per l'uso quale magazzino dell'unità immobiliare;

4.2. mantenere l'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, facendosi carico degli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione dello stesso;

4.3. eseguire le riparazioni di cui agli art. 1576 e 1609 del Codice civile compreso quanto previsto dall'art. 1610 del C.C e ogni altra manutenzione ai beni immobili e mobili e agli impianti e infissi, il tutto senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'IPAB;

4.4. corrispondere l'intero canone di locazione anche durante l'esecuzione di tali eventuali lavori di adeguamento;

4.5. rinunciare a ogni diritto sui lavori eseguiti per miglioramento o addizioni, in deroga a quanto previsto agli articoli 1592 co. 1 e 1593 del Codice civile;

4.6 richiedere il preventivo consenso scritto del Locatore per ogni aggiunta o modifica, che alteri il carattere e la destinazione d'uso dei locali e ogni altra innovazione, che comporti modifiche strutturali.

ART. 9 - GARANZIA.

1. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto e alla firma dello stesso, il Conduttore presta a favore del Locatore garanzia fideiussoria di Euro xxxxxxxx (xxxxxxx/00), pari a sei mensilità del canone di locazione, eseguibile a prima richiesta, rilasciata da xxxxxxxxxxxx, con rinuncia all'escussione del credito principale e di ogni eccezione ai sensi degli articoli 1944 e 1945 del codice civile e con divieto per il fideiussore di opporre eccezioni a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

2. La garanzia dovrà essere rilasciata per l'intera durata del contratto a partire dalla data di decorrenza del presente contratto. L'omessa consegna della garanzia per i primi sei anni e quella per gli ulteriori sei anni, a copertura dell'intero periodo del contratto, comporterà la risoluzione immediata per inadempimento dello stesso, ex art. 1453 c.c.

3. In caso di rinnovazione tacita del contratto il Conduttore è obbligato a far pervenire al Locatore, entro il perentorio termine di tre mesi antecedenti la scadenza del contratto di locazione, una nuova fideiussione, che presenti le medesime caratteristiche della precedente.

4. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 10 - ASSICURAZIONI.

1. Per patto espresso ed essenziale il Conduttore esonera l'IPAB da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e/o cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche l'IPAB.

2. A tale scopo il Conduttore si impegna a stipulare e a mantenere vigente ed efficace per l'intera durata della Locazione:

a) polizza assicurativa "All Risks" in nome e per conto del proprietario e ad esso

vincolata con espressa rinuncia al diritto di rivalsa verso il Locatore derivante dall'art. 1916 del C.C per tutti i danni che possano derivare in qualche modo all'immobile come ad esempio, a titolo non esaustivo: incendio, azione del fulmine, esplosione, scoppio, scoppio del gas e degli apparecchi a vapore e rottura degli impianti, guasti, fumo e vapori, atti vandalici, implosione, autocombustione, ecc., anche se provocati da colpa grave del Conduttore, ovvero da colpa grave dei dipendenti del Conduttore, a garanzia del valore di ricostruzione a nuovo dell'intero fabbricato e dei beni custoditi sottotetto, prevedendo un valore di ricostruzione a nuovo dell'intero fabbricato e degli impianti di euro 100.000,00 (eurocentomila/00);

b) polizza assicurativa stipulata con primaria compagnia assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi nell'esercizio dell'attività e nella conduzione dell'immobile, incluso il Locatore, i suoi dipendenti e/o consulenti, i clienti e il personale del Conduttore, anche in fase di esecuzione dei lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti, con un massimale minimo di euro 1.000.000,00 (eurounmilione /00) senza franchigia per i danni alle persone a copertura del caso di morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose e animali, in conseguenza di fatti verificatisi in relazione all'esercizio dell'attività e nella conduzione dell'immobile. La polizza include, altresì, i sinistri che dipendono direttamente dall'uso improprio dell'immobile e sue suppellettili e impianti, anche in fase di esecuzione dei lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti.

2. La suddetta polizza dovrà tenere indenne l'IPAB da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, compresi quelli derivanti da errori di progettazione.

3. Copia di dette polizze dovranno essere consegnate al Locatore alla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

ART. 11 - ESONERO DA RESPONSABILITÀ.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare allo stesso e/o a terzi dal fatto od omissione propria o di terzi occupanti le unità immobiliari. Il Conduttore è diretto responsabile non solo di danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 12 - DILIGENZA DEL CONDUTTORE.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso e per ogni titolo di legge, inclusa la responsabilità da relazione custodiale ai sensi dell'art. 2051 del Codice civile.

ART. 13 - ACCESSI.

Il Conduttore dovrà consentire al Locatore o ai suoi incaricati, durante il periodo locativo, l'accesso all'unità immobiliare locata al fine di effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari.

ART. 14 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il Conduttore dà atto con la sottoscrizione del presente contratto dell'avvenuta consegna da parte del Locatore di copia dell'attestazione di prestazione energetica relativa all'unità immobiliare.

ART. 15 - SPESE CONTRATTUALI ONERI E SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.

Sono a carico del Conduttore tutte le spese di stipulazione del contratto, ivi comprese le imposte e le tasse, nonché quelle per sue eventuali rinnovazioni. La registrazione del presente contratto sarà effettuata dal Locatore. Le spese di registrazione sono invece ripartite giusta metà, ai sensi delle norme vigenti, tra il Locatore che provvederà alle formalità relative e il Conduttore che si obbliga a rimborsare la sua quota al Locatore entro 15 giorni dalla richiesta.

ART. 16 - MODIFICHE DEL CONTRATTO.

Qualunque modifica al presente contratto come ogni sua integrazione non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

ART. 17 - DATI PERSONALI.

Le Parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate, oralmente e prima della sottoscrizione del presente Contratto, le informazioni di cui all'articolo 13 del GDPR n. 2016/679/UE circa il trattamento dei dati personali conferiti per la sottoscrizione e l'esecuzione del Contratto stesso e di essere a conoscenza dei diritti che spettano loro in virtù degli artt. 15 - 22 della citata normativa.

Le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente atto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione ovvero per errori derivanti da un'inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

L'esecuzione delle attività contrattuali implica un trattamento di dati personali che Opere Riunite Buon Pastore si obbliga ad effettuare nel rispetto della normativa in materia vigente.

ART. 18 - COMUNICAZIONI – DOMICILIO.

Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere in forma scritta e saranno considerate validamente effettuate: (i) in caso di comunicazione inviata per lettera raccomandata, al ricevimento della stessa e (ii) in caso di comunicazione via posta elettronica certificata, al ricevimento da parte del mittente della conferma dell'avvenuto ricevimento della comunicazione da parte del destinatario (anche tramite rapporto di trasmissione), inviate, in ogni caso, ai seguenti indirizzi:

- se al Locatore:

Opere Riunite Buon Pastore

San Polo 2123 - 30125 Venezia

Mail: opereriunitebuonpastore@pec.it

- se al Conduttore:

xxxxxx

xxxxxxx

Pec: xxxxxxxxxxxxxxxx

ovvero agli indirizzi e/o ai numeri che ciascuna Parte potrà comunicare all'altra per iscritto conformemente a quanto qui previsto.

Gli indirizzi sopra indicati costituiscono altresì il domicilio eletto dalle Parti ai fini di eventuali notificazioni giudiziarie.

ART. 19 - RINVIO E FORO COMPETENTE.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla Legge 392/78 e s.mi., dal Codice civile e dalla normativa vigente in materia. Per ogni controversia, nessuna esclusa, che dovesse insorgere in applicazione del presente contratto è competente il Foro di Venezia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Venezia, *data della firma digitale*

Il Locatore

Il Conduttore

* * *

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342, comma 2 del Codice civile e ad ogni altro effetto di legge, le parti specificamente approvano i patti di cui: -

ART. 3 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE; ART. 5 - DESTINAZIONE D'USO. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; ART. 6 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CESSIONE DEL CONTRATTO; ART. 7 - ONERI ACCESSORI; ART. 8 - STATO DEI LUOGHI. MANUTENZIONI, ADATTAMENTI, INNOVAZIONI, TRASFORMAZIONI, RISTRUTTURAZIONI; ART. 9 - GARANZIA; ART. 10 - ASSICURAZIONI; ART. 19 - RINVIO E FORO COMPETENTE

Letto, confermato e sottoscritto.

Venezia, *data della firma digitale*

Il Locatore

Il Conduttore

ALLEGATO 3

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

OGGETTO: Procedura di gara per la concessione in locazione ad uso magazzino laboratorio dell'immobile di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore posta al piano terra di fabbricato in Venezia, San Polo 2122, iscritto al catasto fabbricati del Comune Di Venezia, Foglio 13, Particella 1362 Sub 26, Zona Censuaria 1, Categoria C2, Classe 8 Rendita: euro 270,98 Superficie Commerciale 65 Mq

(Rif. Deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 10 del 31.03.2025)

Il sottoscritto (*in caso di persone fisiche omettere i dati riguardanti le persone giuridiche*)

_____,
nato a _____, il _____, nazionalità _____,
_____, codice fiscale _____, residente in _____,
_____, in qualità di _____ della Società/Impresa/Consorzio/Ente _____,
con sede legale a _____, in Via _____, n. _____, codice
fiscale/partita IVA _____, Tel. _____,
_____, Fax _____, E-mail _____,
_____, PEC _____,

(*ovvero, in presenza di procura speciale*)

in qualità di procuratore del Sig. _____ nato a _____,
_____, il _____, nazionalità _____,
codice fiscale _____, residente in _____,
_____, in forza di procura speciale costituita con atto notarile _____

CHIEDE

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione ad uso magazzino dell'immobile di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore posta al piano terra di fabbricato in Venezia, San Polo 2122, iscritto al catasto fabbricati del Comune Di Venezia, Foglio 13, Particella 1362 Sub 26, Zona Censuaria 1, Categoria C2, Classe 8 Rendita: euro 270,98 Superficie Commerciale 65 Mq

Nella qualità sopra riportata, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero,

DICHIARA

(in caso di persone fisiche omettere i dati riguardanti le persone giuridiche)

(in caso di procura speciale effettuare le dichiarazioni per conto del sottoscrittore del contratto)

1) l'iscrizione alla CCIAA di _____ (o ad ogni altro organismo equipollente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza) e che dal certificato risulta quanto segue:

a) Denominazione/Ragione Sociale: _____;

C. F. e Partita IVA _____; data di iscrizione
_____; luogo _____; n. di iscrizione
_____;

b) l'oggetto sociale è _____;

c) i titolari, soci, legali rappresentanti e amministratori con poteri di rappresentanza sono
(precisare nome e cognome, data di nascita, carica e qualifica ricoperta, data della nomina e durata della carica): _____;

2) di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili e politici;

3) che non è pendente nei propri confronti nessun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/56 e s.m.i. e non sussiste alcuna delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i. *(la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);*

4) di non avere in corso cause di esclusione di cui agli art. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. *(la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);*

5) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, e che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

6) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, e non essere incorso, per altre ragioni, nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni *(la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);*

7) di non aver subito negli ultimi 5 anni procedure, anche stragiudiziali, di recupero di crediti per morosità nel pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori, o di altre somme di natura analoga (ad es. per comodato, affitto, ecc...);

DICHIARA ALTRESI'

1) di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile oggetto del bando di gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale ed urbanistica, e di accettarlo esonerando l'IPAB da qualsiasi responsabilità al riguardo;

2) di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel bando di gara e di accettarle integralmente senza riserva alcuna e di impegnarsi a corrispondere il prezzo offerto in sede di gara secondo le modalità di pagamento contenute nello stesso bando;

3) di voler utilizzare l'immobile per attività di *(descrivere l'attività che si intende svolgere)* _____;

4) che il domicilio al quale dovranno essere inviate tutte le comunicazioni attinenti lo svolgimento della gara è il seguente: Via _____, Città _____ (___), Telefono _____, Fax _____, e-mail _____, PEC _____.

Luogo e Data _____

Firma

(del titolare o del legale rappresentante in caso di persona giuridica) ()*

(*) Allegare copia di un documento di identità in corso di validità.

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato con strumenti manuali ed elettronici da parte del personale dell'Ente; i suoi dati saranno comunicati ad altri enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I suoi dati saranno conservati per 10 anni dopo la conclusione del contratto stesso. In qualunque momento potrà esercitare i suoi diritti ai sensi degli artt. 15-22 del citato Regolamento europeo, potrà altresì proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali scrivendo a urp@garanteprivacy.it

() ALLEGARE LA CAUZIONE PROVVISORIA**

(*) ALLEGARE EVENTUALE PROCURA SPECIALE, ORIGINALE O COPIA CONFORME**

ALLEGATO 4

OFFERTA ECONOMICA

OGGETTO: Procedura di gara per la concessione in locazione ad uso magazzino laboratorio dell'immobile di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore posta al piano terra di fabbricato in Venezia, San Polo 2122, iscritto al catasto fabbricati del Comune Di Venezia, Foglio 13, Particella 1362 Sub 26, Zona Censuaria 1, Categoria C2, Classe 8 Rendita: euro 270,98 Superficie Commerciale 65 Mq

(Rif. Deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 10 del 31.03.2025)

Il sottoscritto (*in caso di persone fisiche omettere i dati riguardanti le persone giuridiche*)

_____,
nato a _____, il _____, nazionalità _____,
_____, codice fiscale _____, residente in _____,
_____, in qualità di _____ della Società/Impresa/Consorzio/Ente _____, con
sede legale a _____, in Via _____, n. _____, codice
fiscale/partita IVA _____, Tel. _____,
_____, Fax _____, E-mail _____,
_____, PEC _____,

(*ovvero, in presenza di procura speciale*)

in qualità di procuratore del Sig. _____ nato a _____,
_____, il _____, nazionalità _____,
codice fiscale _____, residente in _____,
_____, in forza di procura speciale costituita con atto notarile _____

CHIEDE

Di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione ad uso magazzino dell'immobile di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore posta al piano terra di fabbricato in Venezia, San Polo 2122, iscritto al catasto fabbricati del Comune Di Venezia, Foglio 13, Particella 1362 Sub 26, Zona Censuaria 1, Categoria C2, Classe 8 Rendita: euro 270,98 Superficie Commerciale 65 Mq

E

nella qualità sopra riportata, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero,

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE, RISPETTO AL CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE POSTO A BASE DI GARA DI EURO 14.400,00 annui (euroquattordicimilaquattrocento/00)

OFFRE

la somma di euro _____,00 (*in lettere euro* _____/00).

E dichiara che l'offerta economica presentata è incondizionata, ferma, vincolante e irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 c.c., fino a 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte prevista dal presente bando di gara.

Luogo e Data _____

Firma

(del titolare o del legale rappresentante in caso di persona giuridica) ()*

(*) Allegare copia di un documento di identità in corso di validità.

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato con strumenti manuali ed elettronici da parte del personale dell'Ente; i suoi dati saranno comunicati ad altri enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I suoi dati saranno conservati per 10 anni dopo la conclusione del contratto stesso. In qualunque momento potrà esercitare i suoi diritti ai sensi degli artt. 15-22 del citato Regolamento europeo, potrà altresì proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali scrivendo a urp@garanteprivacy.it